

**Wijzigingsplan Buitengebied
Winschoter Hogebrug 3 Blijham**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	De heer W. Niehoff
Rapportnummer:	RB 30.085
Datum vrijgave:	Januari 2019
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Aanleiding	3
1.3 Planologisch kader	4
1.4 Doel.....	5
1.5 Verantwoording	5
1.6 Leeswijzer	5
2 HISTORIE EN LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Het plangebied.....	6
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving	8
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020	11
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 1988	13
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Ecologie	16
4.4 Fysieke veiligheid	17
4.5 Geluid.....	19
4.6 Luchtkwaliteit	20
4.7 Milieuhinder.....	20
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	21
4.9 Watertoets.....	21
4.10 M.e.r.-beoordeling.....	21
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	25
7.1 Algemeen.....	25
7.2 Toelichting op de planregels.....	25

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend wijzigingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Winschoter Hogebrug 3 te Blijham.

1.2 Aanleiding

Het perceel Winschoter Hogebrug 3 te Blijham kent in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming. Op deze locatie was een voormalig melkveebedrijf gevestigd. Het perceel met de bebouwing is verkocht en de nieuwe bewoners willen er wonen. In dat kader wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hieronder zijn een luchtfoto en een verbeelding vanaf de straatzijde te zien.

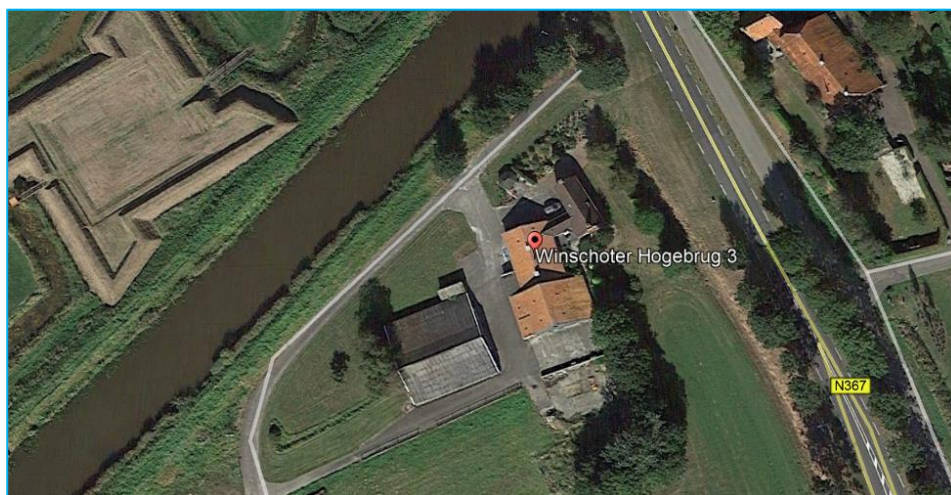


Fig. 1.1: Weergave van de ligging van het perceel met bebouwing Winschoter Hogebrug 3 te Blijham



Fig. 1.2: Het plangebied en bebouwing op het perceel gezien vanaf de doorgaande weg.

1.3 Planologisch kader

Het perceel is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988', vastgesteld d.d. 9 juli 1997. Op de gronden van het plangebied geldt een enkelbestemming "Agrarisch gebied met een gesloten landschap", met aanduiding 'agrarisch bouwperceel'. Het pand is verder niet als karakteristiek en/of beeldbepalend aangemerkt.

Het (regulier) wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet toegestaan binnen deze bestemming en in strijd met artikel 5 van het bestemmingsplan.

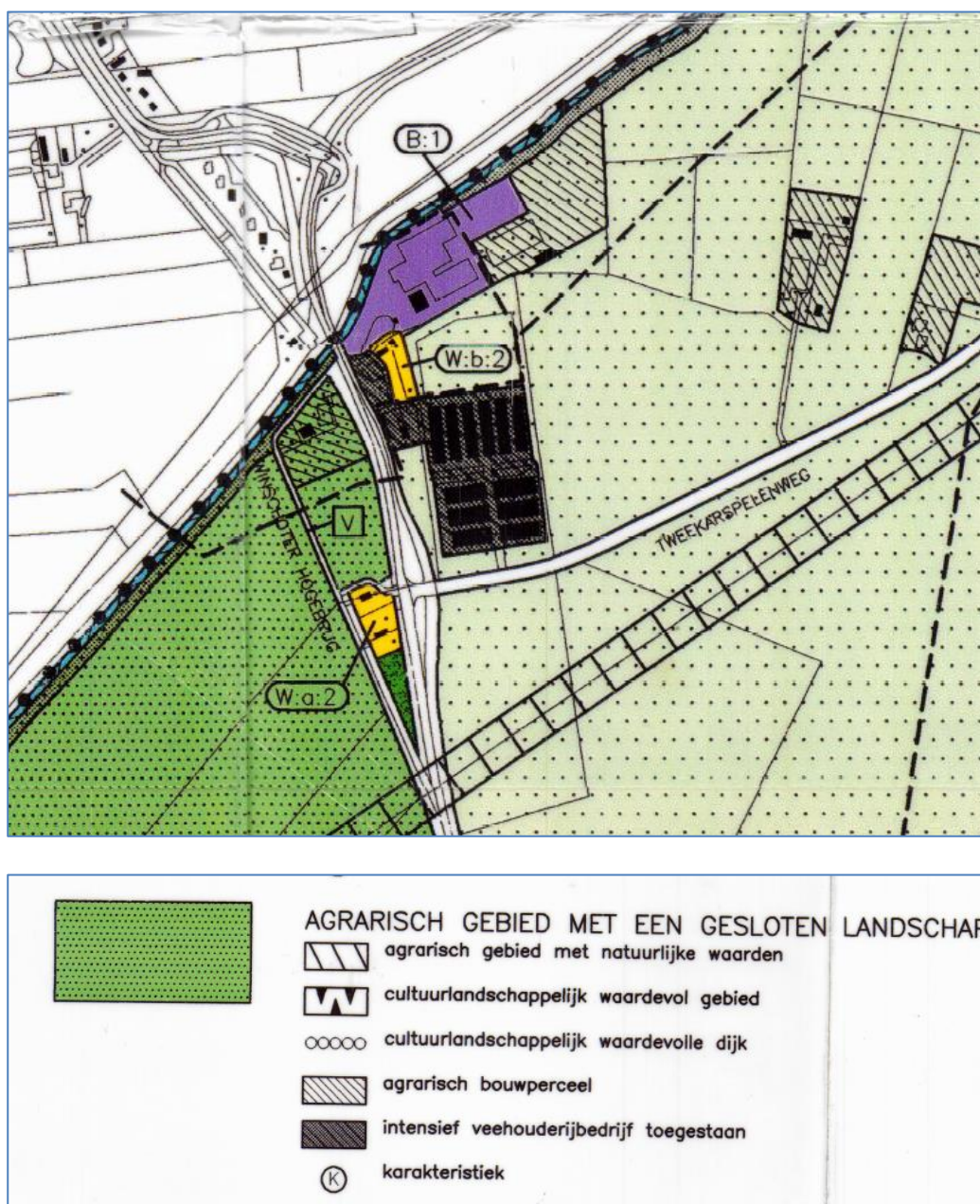


Fig. 1.3: Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, met daarop te zien de bedrijfsbestemming.

In het bestemmingsplan is een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het wijzigen naar een woonbestemming mogelijk maakt. In artikel 5.6 is opgenomen dat bij vrijkomende agrarische bedrijven een functieverandering kan worden toegestaan. Zo ook voor de gewenste woonfunctie, mits gevestigd in het oorspronkelijk hoofdgebouw en daar is ter plaatse sprake van.

Om de gewenste woonfunctie mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd dienen te worden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

2 Historie en ligging van het plangebied

2.1 Het plangebied

Het perceel bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Westerwolde, op de grens met de gemeente Oldambt. Hieronder een weergave van de ligging van Blijham vanuit een hoger gebiedsperspectief.

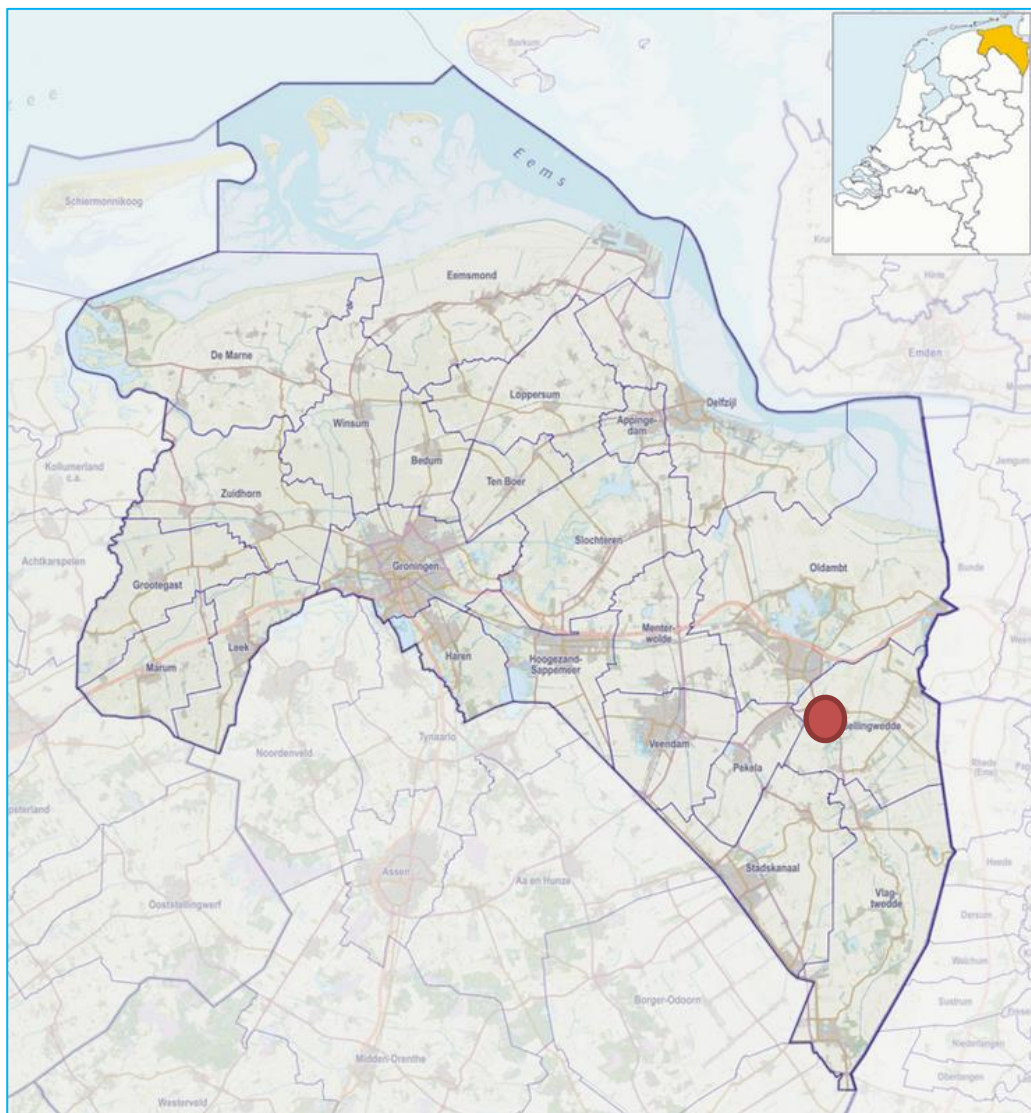


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, het dorp Blijham en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Blijham

Het dorp was aanvankelijk sterk agrarisch, maar heeft zich in de laatste decennia van de twintigste eeuw ontwikkeld als forenzenplaats, met name voor het dichtbijgelegen Winschoten. In het landschap vormt Blijham de grens van het kleinschalige Westerwolde, met kronkelende riviertjes en kleine bosrijke plekken enerzijds en het grootschalige agrarische landschap van het verdrongen Reiderland en Oldambt. Blijham is gelegen op een oude hoefijzervormige zandrug die vanaf dit dorp via Wedde en Vriescheloo naar Bellingwolde loopt.

Geschiedenis

Blijham was oorspronkelijk een veenontginningsdorp. Het is vermoedelijk ontstaan als een dochternederzetting van Ulsda, gelegen tussen de Pekel A en de Westerwoldse Aa, die aanvankelijk verder westelijk stroomde. Cornelis Pijnacker tekende hier nog in 1636 op zijn kaart de loop van De Oude Recker Aa. De landerijen langs de Pekel A hoorden eerst bij Winschoten. Blijham vormde samen met Bellingwolde de zuidelijke rand van het Reiderland en werd na inbraak van de Dollard als onderdeel van de heerlijkheid Bellingwolde en Blijham cum annexis bij Westerwolde gevoegd. De heerlijkheid had echter eigen rechtsregels, een eigen rechthuis en een eigen landrechter. Kerkelijk viel het tot de Reductie van Groningen in 1594 onder het bisdom Osnabrück, daarna onder de hervormde classis Oldambt.

De oorspronkelijke naam van het dorp is niet bekend, mogelijk viel het dorpsgebied eerst onder Winschoten of onder Sint-Vitusholt (Zuiderveen). Kerk en pastorie van Winschoten hadden later bezittingen in de Garelanden bij Winschoterhogebrug. De dorpskern op de veenrand bij de Molenhorn heette in de achttiende eeuw Winsel. Deze naam is mogelijk (net als Winschoten) afgeleid van de Germaanse stam *winithi-, hetgeen wei- of hooiland betekent, hier met de uitgang -ele die wijst op een waterloop.

De naam Blyham komt pas voor het eerst in 1482 voor, als Hayo Addinga een verdrag sluit met de stad Groningen waarin de toekomst van Bellingwolde en Blijham ter sprake komt. In 1498 wordt het dorp Bleichamme genoemd. Het woord blij verwijst naar 'slijk, modder'; de uitgang -ham betekent 'hoek, landtong, afgebakend stuk weiland' en werd vooral gebruikt voor laag liggende kleistreken.

Het dorp is vanwege de inbraken van de Dollard meermalen naar hogere gronden verschoven, waarbij men de kerk en de huizen verplaatste naar de rand van het hoogveen. Volgens een overlevering uit de zestiende eeuw was in 1418 voor het eerst de getijdenwerking tussen Winschoten en Blijham merkbaar. Met name het kruisherenklooster van Ter Apel wist hier in de zestiende eeuw veel gronden te verwerven. De randveennederzetting langs de Westerwoldse Aa (en mogelijk ook langs de Pekel A) werden in 1470 in den Vorwolt genoemd; later heet dit gebied Voorwold. Buiten het dorp lag verder de wierde De Heemen, Pielzheem of Pijsls heerd, met vier boerderijen die toebehoorden aan de kerk van Winschoten. Net als Winschoten behoorden ze wellicht eerder aan de Abdij van Corvey. Gezien de naam (Oudfries pisel is 'kamer') was dit wellicht de locatie van een middeleeuws steenhuis en mogelijk zelfs een van de plekken van waaruit de ontginning begonnen is. Het landregister van 1636 vermeldt tevens een Steenhuis Camp in het Westeind. Langs de Westerwoldse Aa bevonden zich ten slotte meerdere zandopduikingen met bewoning of akkerland, die als garst werden aangeduid, zoals de Udengast en de Lutjegast of Munnekegast (beide genoemd rond 1600).

Volgens de Prophecy van Jarfke uit 1597 was de zee tussen Winschoten en Blijham aanvankelijk 'soo diep datter Hulcken en Carvelen in varen konden'. Toen Jarfke voorspelde dat hier hooioppers zouden staan, terwijl de maaiers op de grond zouden liggen om uit te rusten, wilde niemand hem geloven. Ook voorspelde hij dat de zeven zijlen die hier rond de Dollard lagen, overbodig zouden worden. Later merkte men dat Jarfke gelijk had gehad.

Blijham was een welvarend dorp dat in 1567/68 49 huizen telde. Drie grote bedijkingen in de zestiende eeuw (Binnenlanden rond 1525, Tusschendijken in 1544 en Nijland in

1562) zorgden dat het verloren land snel werd terug gewonnen. De Uiterdijken werden in 1657 definitief bedijkt. De meeste boerderijen verhuisden na de zestiende eeuw weer terug in de richting van de polders.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied aan de Winschoter Hogebrug 3 ligt in het snijvlak van de Pekelerderdiep en de N367. Het perceel ligt aan de doorgaande weg tussen het bedrijventerrein Hoogebrug in Winschoten en de kern Blijham. Het plangebied is ten opzichte van de kern Blijham in noordwestelijke richting gelegen. Rondom het perceel zijn voornamelijk agrarische percelen gelegen.



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied ten opzichte van de kernen Blijham en Winschoten.



Fig. 2.3: Weergave van het plangebied ten opzicht van de directe omgeving



Fig. 2.4: Weergave van het plangebied op de topografische kaart

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In voorliggend plan is sprake van een juridisch-planologisch herbestemming van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zonder toename van bebouwing. Dit is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden toegepast, immers er wordt niet voorzien in het toevoegen van ruimtebeslag dan wel toevoegen van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016, gewijzigd 15 november 2017) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de

totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruimte' vast te stellen.

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 15 november 2017 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van een herbestemming van een agrarisch bedrijf (waarbij in de bedrijfswoning wordt gewoond) naar een reguliere woonbestemming.

Verder nog aandacht voor de volgende artikelen uit de Verordening.

Omdat er ter plaatse geen sprake is van een beeldbepalend en/of karakteristiek gebouw (vanwege zijn ouderdom) zijn de artikelen 2.9.1 en 2.9.2 Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen niet van toepassing.

Hergebruik vrijkomende gebouwen

In de artikelen 2.13.2 en 2.13.3 staat het volgende genoemd over hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Artikel 2.13.2 Gebruik vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

In afwijking van artikel 2.13.1 kan een bestemmingsplan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels

worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen gebouwen en het daarbij behorende erf die er in ieder geval toe strekken dat:

- a. de functie wonen slechts is toegestaan:
 1. in het hoofdgebouw;
 2. in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past in een woonvisie als bedoeld in artikel 2.15.1;
- b. bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- c. de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;
- d. de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

In dit wijzigingsplan wordt slecht voorzien in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' waarbij gewoond gaat worden in het hoofdgebouw. De overige regels die van toepassing zijn regelen hetgeen is gesteld onder de punten 2.13.2 b, c en d.

Artikel 2.13.3 Bouw- en verbouwmogelijkheden vrijgekomen gebouwen in het buitengebied

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op vrijgekomen gebouwen in het buitengebied die na 14 december 1994 aan de oorspronkelijke functie zijn onttrokken voorziet niet in:
 - a. het vergroten van gebouwen;
 - b. het oprichten van nieuwe gebouwen, anders dan vervangende nieuwbouw.

De bestemming Agrarisch wordt nu van het perceel afgehaald. Op basis van de regels van het wijzigingsplan wordt niet voorzien in het vergroten van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid Bestemmingsplan Buitengebied 1988

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 5.6 een wijzigingsbepaling opgenomen die als volgt luidt:

5.6 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

Bij het vrijkomen van agrarische bedrijfsgebouwen kunnen functieveranderingen worden toegestaan. De aard van de toe te laten functieverandering zal via de volgende stappen worden benaderd:

- Eerst wordt nagegaan of niet een gebruik ten behoeve van de gebiedseigen functies mogelijk is, bijvoorbeeld als agrarische nevenbedrijf, een agrarisch dienstverlenend bedrijf dan wel een functie in het kader van het beheer van de natuur-, de landschaps- en/of bosbouwfunctie. De nieuwe functie dient in de oorspronkelijke bebouwing plaats te vinden;

Het pand heeft een aantal jaren te koop gestaan, eerst bij een makelaar in de agrarische sector. Vanwege het uitblijven van belangstelling is het perceel overgegaan naar een reguliere makelaar waarna het perceel ten behoeve van het

wonen is verkocht. Schijnbaar hebben zich geen kopers gemeld die hier een bedrijfsvoering in willen gaan voortzetten die gebiedseigen is of zou zijn.

- Vervolgens komt de woonfunctie in aanmerking. De woonfunctie dient te worden gevestigd in het oorspronkelijk hoofdgebouw;
Het wonen vindt plaats in het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- In de laatste stap wordt bekeken of er niet-agrarische bedrijfsfunctie aanvaardbaar is. Het dient in principe (...).

De vestiging van een nieuwe functie in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal verder worden getoetst aan de volgende aspecten:

- Handhaving van het (karakteristieke) boerderijpand of andere bouwvorm als landschappelijke verschijningsvorm is uitgangspunt;
Het pand is niet karakteristiek en/of beeldbepalend. Er zijn geen plannen om de bestaande bebouwing te slopen.
- Het dient te gaan om bedrijven die geen sterke verkeersaantrekkende werking hebben, dan wel veel zwaar verkeer genereren;
Er wordt niet voorzien in nieuwe bedrijvigheid.
- De functieverandering mag geen beperkingen veroorzaken voor de bedrijfsvoering in de directe omgeving;
In paragraaf 4.7 is verwoord dat er geen beperkingen zijn voor eventuele bedrijfsvoeringen in de omgeving.
- Bedrijvigheid die inbreuk maakt op landschaps- of natuurwaarden zal niet dan wel slechts onder voorwaarden inzake de inpassing in het landschap worden toegestaan;
Er komt geen bedrijvigheid en derhalve is dit aspect niet van toepassing
- Er mag geen negatieve invloed ontstaan op het milieu, in het bijzonder de kwaliteit van bodem en grond- en oppervlaktewater.
Er wordt straks 'slechts' gewoond ter plaatse, dit geeft geen negatieve invloed op het milieu.

Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd. Voor de te verwachten waarden wordt gebruik gemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart is voor het Groningse grondgebied echter niet echt betrouwbaar.

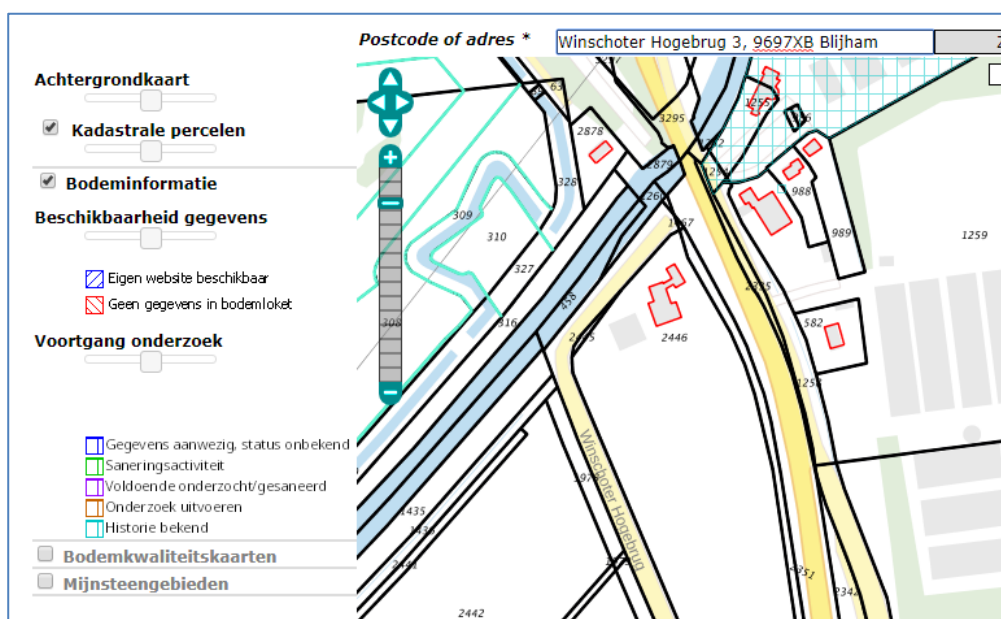
Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring. Een archeologisch onderzoek is niet vereist.

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Westerwolde en bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met een bodemingreep en/of –verstoring.

Hieronder het plangebied weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl). Het bodemloket heeft geen recente gegevens en nadere informatie over de aanwezige bodemkwaliteit. Een (verkennd) bodemonderzoek voor deze functiewijziging is niet vereist, immers de bedrijfswoning (boerderij) werd ook reeds voor woondoeleinden gebruikt en is daarmee aan te merken als een bestaande verblijfsruimte.



4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

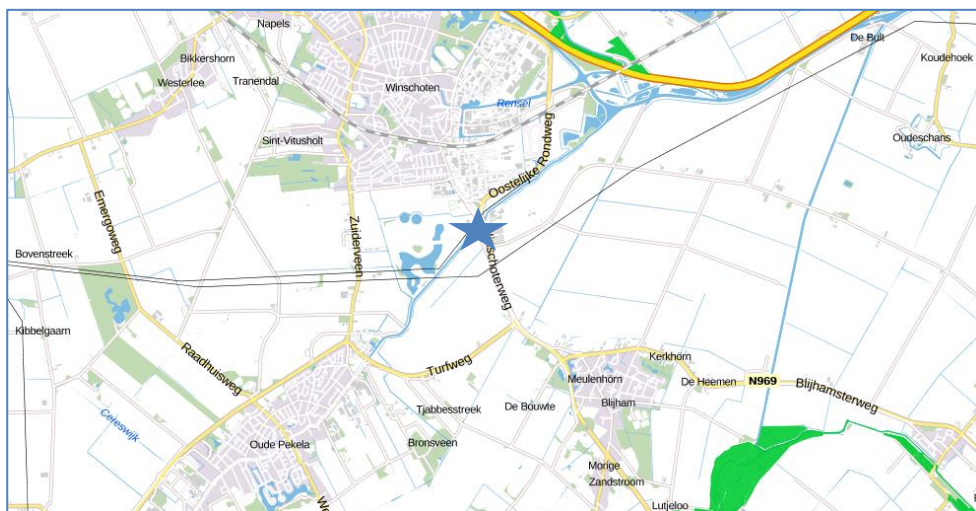
In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

In de directe nabijheid van het plangebied (figuur 4.1) bevindt zich geen onderdelen van NNN-natuurgebieden. Op ruim 4,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is het dichtstbijzijnde NNN-natuurgebied gelegen. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.1: Uitsnede van de kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden (groene aanduiding ten zuidoosten van Blijham).

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het juridisch-planologisch wijzigen van agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologische waardevolle soorten en daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen ecologisch quickscan nodig.

4.4

Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving

aanwezige risicogevoelige objecten. Een plattelandswoning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe hebben wij een check uitgevoerd aan de risicokaart Groningen. Dit levert het volgende beeld op (zie onderstaande verbeelding).

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

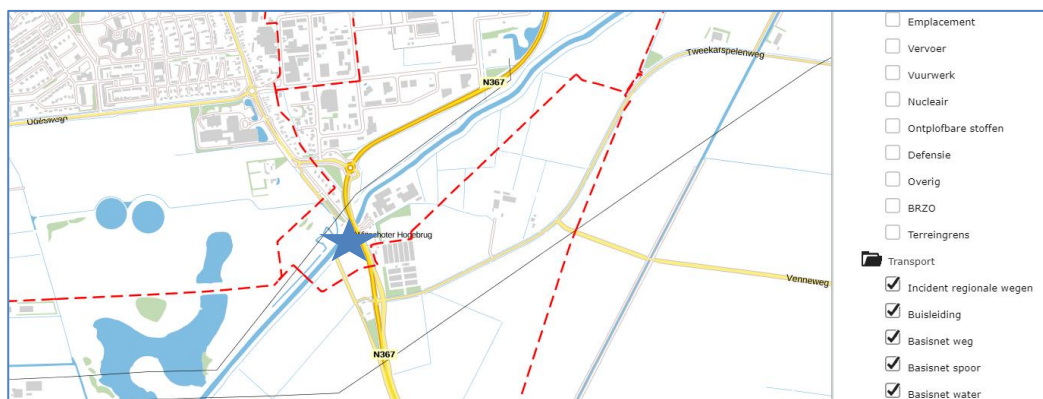


Fig. 4.2: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied (blauwe aanduiding)

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, route gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied. Door het plangebied is een gastransportleiding gegeven van de Gasunie.

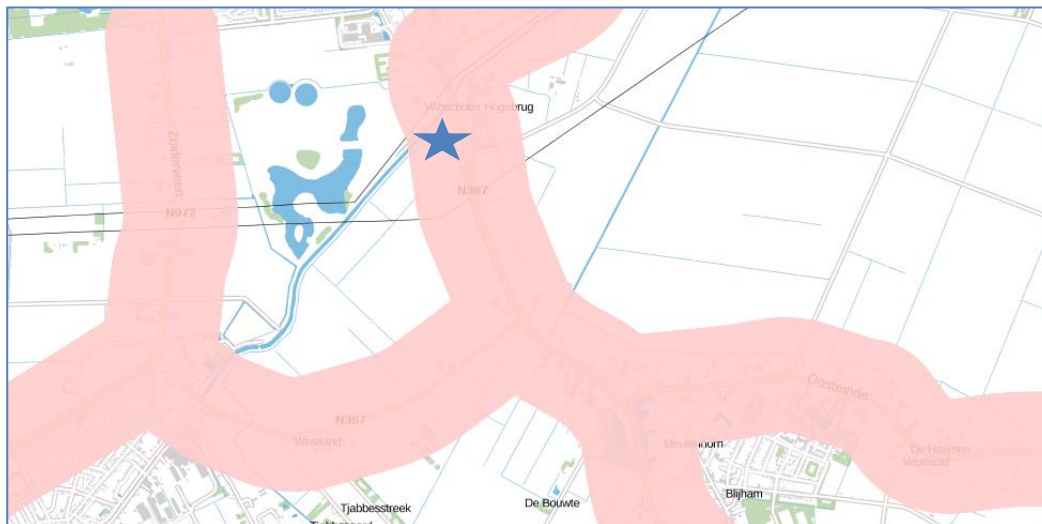
Details buisleiding		
Beheerder	Gasunie Grid Services	
Uitwendige diameter	324,00 [mm]	12,76 [inch]
Wanddikte buisleiding	7,00 [mm]	0,28 [inch]
Maximale werkdruk	40,00 [bar]	4000,00 [kpa]
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	243	
Staalsoort	5L GRADE B	
Maatregel		

Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze leiding. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het juridisch-planologisch wijzigen van agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied is gelegen in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”. Op de kaart hieronder is dat zichtbaar gemaakt.



Het plangebied valt binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N367 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het juridisch-planologisch wijzigen van agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming gaat op zich niet gepaard met toename van het aantal personen in het invloedsgebied. In de (voormalige) bedrijfswoning werd al gewoond. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom dan ook niet nodig.

4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De bestaande bedrijfswoning is (al) een geluidgevoelig object. Het juridisch-planologisch wijzigen van agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming

maakt dat de (voormalige) bedrijfswoning een (reguliere) woning wordt en een geluidsgevoelig object blijft. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidshinder is niet vereist.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is geen sprake van het toevoegen van extra woningen. Het juridisch-planologisch wijzigen van agrarisch bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als 'rustig (landelijk) gebied', waarin een paar woningen voorkomen (zie

figuur 1.3) en bedrijvigheid zoals een verkeersschool en een werkvoorzieningsschap Synergon.

Er worden in de directe nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen onevenredig gehinderd als gevolg van dit project. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft niet tot gevolg dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaand huis in het buitengebied van de gemeente Westerwolde minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein is voldoende plaats voor deze parkeerplaatsen. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 19 september 2018 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van het verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangegaan.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van 22 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het wijzigingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van wijzigingsplannen.

Digitaal of analoog

Het moederplan, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage gelegen en is niet als digitaal bestemmingsplan vastgesteld. Op het wijzigingsplan is zodoende het overgangsrecht uit artikel 8.1.2 Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigingsplan niet aan de digitale verplichting in de Wet ruimtelijke ordening hoeft te voldoen en mag worden opgesteld op de wijze waarop het analoge moederplan ook is opgesteld.

Concreet betekent dit dat het wijzigingsplan 'Winschoter Hogebrug 3 te Blijham' niet hoeft te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en IMRO. Ook hoeft het wijzigingsplan niet via de landelijke voorziening voor digitale plannen worden vrijgegeven. Het 'moederplan' is immers analoog opgesteld en zodoende is ook het wijzigingsplan analoog vorm gegeven.

Artikel 1.2.1 Bro verplicht wel om wijzigingsplannen (in 'oude stijl') via de elektronische weg beschikbaar te stellen. Het is voldoende om de pdf-bestanden van het wijzigingsplan beschikbaar te stellen op de gemeentelijke website.

7.2 Toelichting op de planregels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' zijn van toepassing verklaard voor dit wijzigingsplan.

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Buitengebied Winschoter Hogebrug 3 Blijham
IMRO : NL.IMRO.1950.WZ1807-vs01
Projectnummer : RB 30.085
Versie : 01
Datum : Januari 2019

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl